

- 3.Грішнова О. Соціальний капітал: сутність, значення, взаємозв'язок з іншими формами капіталу / О. Грішнова, Н. Полив'яна // Україна: аспекти праці. – 2009. – № 3. – С. 19 – 24.
- 4.Кайнова Т. В. Синтезований капітал як засіб антикризового управління персоналом підприємств Харківського регіону / Т.В.Кайнова, Т. А. Власенко // Управління розвитком : зб. наук. ст. – Харків : Вид. ХНЕУ, 2011. – № 21(118). – С. 40–43.
- 5.Камінська Т. Г. Синтезований капітал регіону: інноваційний аспект контролю як функції управління / Т. Г. Камінська. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: elibrary.nubip.edu.ua/14039/1/Kaminska16.pdf
- 6.Корчагин Ю. А. Широкое понятие человеческого капитала / Корчагин Ю. А. – Воронеж: ЦИРЭ, 2009. – 280 с.
- 7.Кропивка А. Е. Развитие теории капиталов и региональный аспект / А. Е. Кропивка // Бізнес-Інформ. – 2012. – №6. – с. 57–59.
- 8.Назарова Г. В. Формування та розвиток людського капіталу корпоративних підприємств. Науковедання / Г. В. Назарова, Н. Л. Гавкалова, Н. С. Маркова. – Харків : Вид. ХНЕУ, 2006. – 240 с.
- 9.Шарапов О. Д. Системний аналіз: Навч.-метод. посібник для самост. вивч. дисц. / О. Д. Шарапов, В. Д. Дербенцев, Д. Є. Семьонов. – К.: КНЕУ, 2003. – 154 с.

УДК 332.6

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ЦЕН НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ.

*к.э.н., доц. Когтева А.Н.**студентка Гавшина Е.А.**Белгород, Россия**Белгородский государственный национальный исследовательский университет*

Аннотация: Исследование цен на рынке недвижимости Белгородской области. Сравнительный анализ стоимости 1 кв. м на первичном и вторичном рынке жилья.

Ключевые слова: анализ, цена, рынок, недвижимость, регион.

THE COMPARATIVE ANALYSIS OF THE PRICES IN THE MARKET OF APARTMENTS OF THE BELGOROD REGION FOR 2011-2013

*C.e.s A.P. Kogteva A.N., student Gavshina E.A.,**Belgorod, RussiaBelgorod State National Research University*

Abstract :Research of the prices in the market of property of the Belgorod region. The comparative analysis of the cost of 1 sq. m in primary and secondary market of housing.

Keywords: analysis, cost, market, property, region.

Рынок жилой недвижимости Белгорода и Белгородской области является одним из наиболее устойчивых региональных рынков РФ. Сегодня Белгород является одним из самых привлекательных регионов России [1]. Обуславливается это стабильным притоком в регион потенциальных покупателей недвижимости в лице переселенцев из районов Крайнего Севера и среднеазиатских республик, устойчивостью местной экономики, строительной сферы и развитием ипотечного кредитования в регионе.

Так же наиболее вероятными покупателями квартир являются молодые семьи. Причем, для молодых семей существует ряд льготных ипотечных программ, позволяющих, к примеру, погасить кредит на покупку квартиры материнским капиталом и т.д. Вот поэтому, сегодня как на первичном, так и на вторичном рынке жилья квартиры котируются достаточно высоко.

Под первичным рынком недвижимости принято понимать совокупность сделок, совершаемых с вновь созданными, а также приватизированными объектами. Он обеспечивает передачу недвижимости в экономический оборот [3, с 46]. Как правило, речь идет о строящихся, или только что построенных домах. Первичный рынок недвижимости формируется предложением различных застройщиков.

Вторичный рынок недвижимости – сделки, совершаемые с уже созданными объектами, находящимися в эксплуатации и связанные с перепродажей или с другими формами перехода поступивших на рынок объектов от одного владельца к другому [3, с. 45].

Являясь двумя частями одного рынка недвижимости первичный и вторичный рынки, конечно же, влияют друг на друга и, прежде всего это проявляется в ценообразовании. Цены вторичного рынка – это ориентир для строителей – насколько выгодно сегодня строить. Если цена такова, что она не обеспечивает возврата вкладываемых средств и не приносит прибыли при создании объектов, то строительство нового жилья осуществляться не будет. Если растут затраты на строительство, то это приводит к росту цен на первичном рынке, а это неизбежно приводит к росту спроса и цен на вторичном рынке.

Рассмотрим и проанализируем изменение стоимости 1 кв. м на первичном и вторичном рынке жилой недвижимости Белгородской области за 2011–2013 гг.

В 2011 г. средняя цена за 1 кв. м на первичном рынке квартир составила 40 383 руб., в 2012 г. – 48 877 руб., а в 2013 г. – 52 931 [2]. Так, в период с 2011 г. по 2013 г. прослеживается устойчивая тенденция повышения стоимости на первичное жилье (рис. 1).

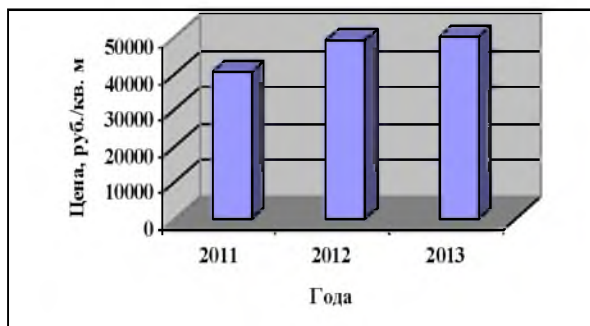


Рис. 1. Динамика стоимости 1 кв. м на первичном рынке квартир

Далее рассмотрим цены на вторичном рынке недвижимости за этот же период (2011-2013 гг.). Средняя цена за 1 кв. м в этом сегменте рынка в 2011 г. составила 32 899 руб., в 2012 г. – 41 004 руб. и в 2013 г. – 49 443 руб. [2].

Изменения стоимости за 1 кв. м представлены на рис. 2.

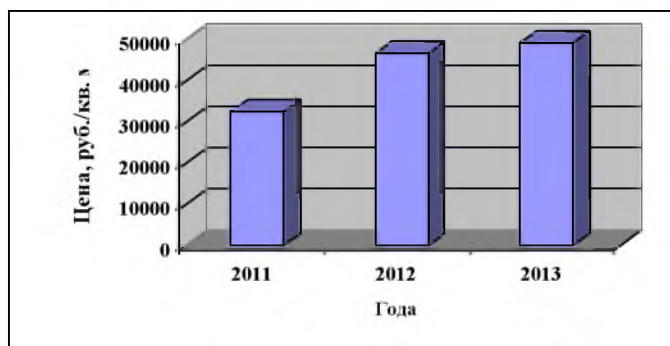


Рис. 2. Динамика стоимости 1 кв. м на вторичном рынке квартир

Изменение цены за кв.метр на рынке недвижимости Белгородской области в целом имеет положительную динамику.

Данные стоимости за 1 кв. м жилой недвижимости и расчеты показателя изменения цен сведем в таблицу.

Таблица

Изменение средней цены на рынке жилья

Показатели	2011 г.	2012 г.	2013 г.	Измен. (+, –) 12/11 г.	Измен. (+, –) 13/12 г.
Цена на первичном рынке жилья, руб./кв. м	40 383	48 877	52 931	+ 8 494	+ 4 054
Цена на вторичном рынке жилья, руб./кв. м	32 899	41 004	49 443	+8 105	+ 8 429

На рынке первичной жилой недвижимости в 2012 г. по сравнению с 2011 г. цена значительно возросла с 40 383 до 48 877 руб./кв.м., В 2013 г. стоимость 1 кв. м повысилась на 4 054 руб./кв.м.

На вторичном рынке в 2012, 2013 гг. наблюдается увеличение темпов роста цены квадратного метра жилья (примерно на 8 000 руб./кв.).

Следует отметить, что в 2011 г. разница между стоимостью 1 кв. м квартир на первичном и вторичном рынке составила 7 484 руб., в 2012 г. – 7 873 руб., а в 2013 г. – 3 488 руб.

Таким образом, в процессе сравнительного анализа цен на рынке квартир выяснили, что ежегодно в Белгородской области стоимость 1 кв. м жилой недвижимости увеличивается, как на первичном, так и на вторичном рынке. Но, не смотря на это, покупка вторичного жилья обойдется значительно дешевле. Однозначно сказать не возможно, какой рынок лучше. Все зависит от предпочтений покупателей. Одним важно взять кредит на 30 лет, другим – заселиться сразу – тогда это клиенты вторичного рынка. Если важен метраж, комфорт, однородный состав жильцов, закрытый двор, подземный гараж и не важно, когда можно переселиться – это клиенты первичного рынка недвижимости.

Литература

1. 100 лучших городов России 2013 [Электронный ресурс] // Информационно-развлекательный портал Stevsky.ru. – 2013. – Режим доступа: <http://stevsky.ru/o-dengach-i-politike/100-luchshich-gorodov-rossii-2013>

2. Цены и тарифы [Электронный ресурс] // Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области. – 2013. – Режим доступа: <http://belg.gks.ru>

3. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости [Текст] : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности «Экономика и управление на предприятии (по отраслям)» / А. Н. Асаул. – 2-е изд. – СПб. : Питер, 2010. – 621 с.

УДК 338.242.2

АНАЛИЗ ПОКАЗАТЕЛЕЙ И СУЩЕСТВУЮЩИХ МОДЕЛЕЙ ОЦЕНКИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ

*аспирант Института экономики Гаевая М.М.,
д.э.н., профессор, Калугин В. А.*

г. Белгород, Россия

Белгородский государственный национальный исследовательский университет

Аннотация: Деятельность любого предприятия ориентирована на получение определенных результатов. Успешность функционирования предприятия зависит, в конечном счете, от уровня эффективности использования всех ресурсов. Деловая активность как экономическая категория рассматривается в широком и более узком смысле, что говорит о важности правильной расстановки объектов и субъектов анализируемых и оцениваемых хозяйствующих субъектов. Для этого необходимо правильно определять показатели, характеризующие деловую активность, что необходимо для точной оценки ее текущего уровня. Результаты оценки являются индикатором, который побуждает активацию внутреннего и внешнего потенциала.

Ключевые слова: деловая активность, потенциал, золотое правило экономики предприятия, показатели деловой активности, коэффициент «kg», ресурсоотдача, фондоотдача.

THE ANALYSIS OF INDICATORS AND THE EXISTING MODELS OF THE ASSESSMENT OF BUSINESS ACTIVITY OF THE ORGANIZATION

*graduate student Gaevaya M.M.,
D.Sc. Economics, professor, Kalugin V.A.*

Belgorod, Russia

Belgorod State National Research University

Summary: Activity of any enterprise is focused on receiving certain results. Success of functioning of the enterprise depends, eventually, on the level of efficiency of use of all resources. Business activity as economic category is considered in broad and narrower sense that speaks about importance of the correct arrangement of objects and subjects of the analyzed and estimated economic entities. For this purpose it is necessary to define correctly the indicators characterizing business activity that is necessary for an exact assessment of its current level. Results of an assessment are the indicator which induces activation of internal and external potential.

Keywords: business activity, potential, golden rule of economy of the enterprise, indicators of business activity, coefficient of «kg», resource productivity, capital productivity.

Термин «деловая активность» начал использоваться в отечественной учетно-аналитической литературе сравнительно недавно – в связи с внедрением